RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

FAITS SAILLANTS SASKATCHEWAN*

OCTOBRE 2005

Le taux d'inoccupation des appartements diminue tandis que les loyers augmentent en Saskatchewan, déclare la SCHL

Regina
Le ralentissement de la croissance de l'emploi s'est traduit par un repli de la demande de logements locatifs et, du coup, par une progression du taux d'inoccupation, qui s'est élevé à 3,2 % en 2005. La diminution de la demande a limité la montée du loyer mensuel moyen à moins de 1 % pour l'ensemble des logements.

Saskatoon
Le taux d'inoccupation global est passé de 6,3 %, en octobre 2004, à 4,6 %, un an plus tard. Cette baisse est attribuable à la formation de ménages (grâce à l'immigration) et à une réduction de l'offre (par suite de rénovations et de conversions). Le loyer moyen, toutes catégories de logements confondues, s'est accru de moins de 1%.

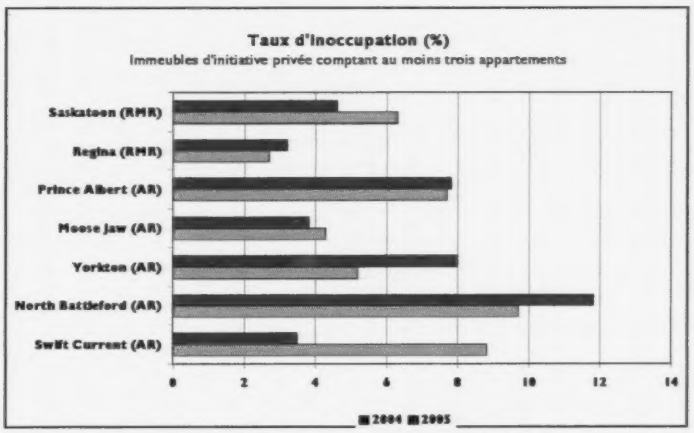
Yorkton
À Yorkton, l'emploi a progressé moins rapidement cette année. Le taux d'inoccupation est monté à 8 % en octobre 2005. Le loyer moyen de l'ensemble des logements a régressé de 1,7 %.

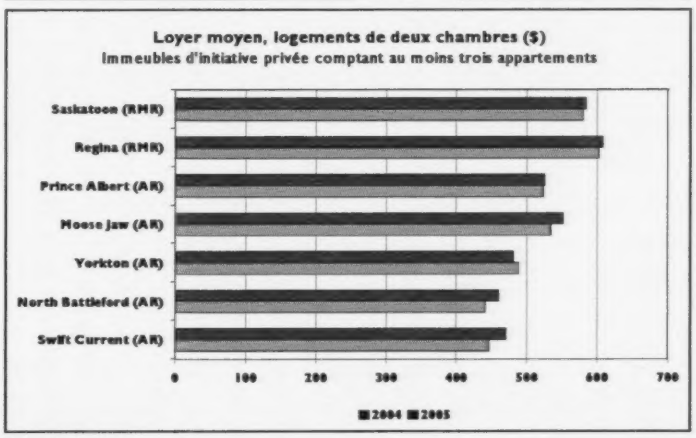
Prince Albert
Le taux d'inoccupation moyen est demeuré stable à 7,8 %. Les pertes résultant de l'accession à la propriété chez les locataires ont été neutralisées par les gains découlant de la formation de ménages. Le loyer moyen a été majoré de 1 %.

Swift Current
Le taux d'inoccupation moyen est descendu à 3,5 % en 2005, la demande s'étant développée à cause de la robustesse du secteur pétrolier. Le loyer moyen a augmenté de 4, 6 % en raison de la progression de la demande et des revenus.

Moose Jaw
L'amélioration de l'emploi a entraîné un recul du taux d'inoccupation global, qui s'est établi à 3,8 % en 2005. Comme la demande a augmenté, le loyer moyen a augmenté de 3,4 %.

Estevan
Le taux d'inoccupation est descendu à 3,2 % en raison de la croissance de l'emploi dans le secteur de l'exploitation pétrolière et gazière. Le loyer moyen des apartements locatifs est demeuré stable de 2004 à 2005.





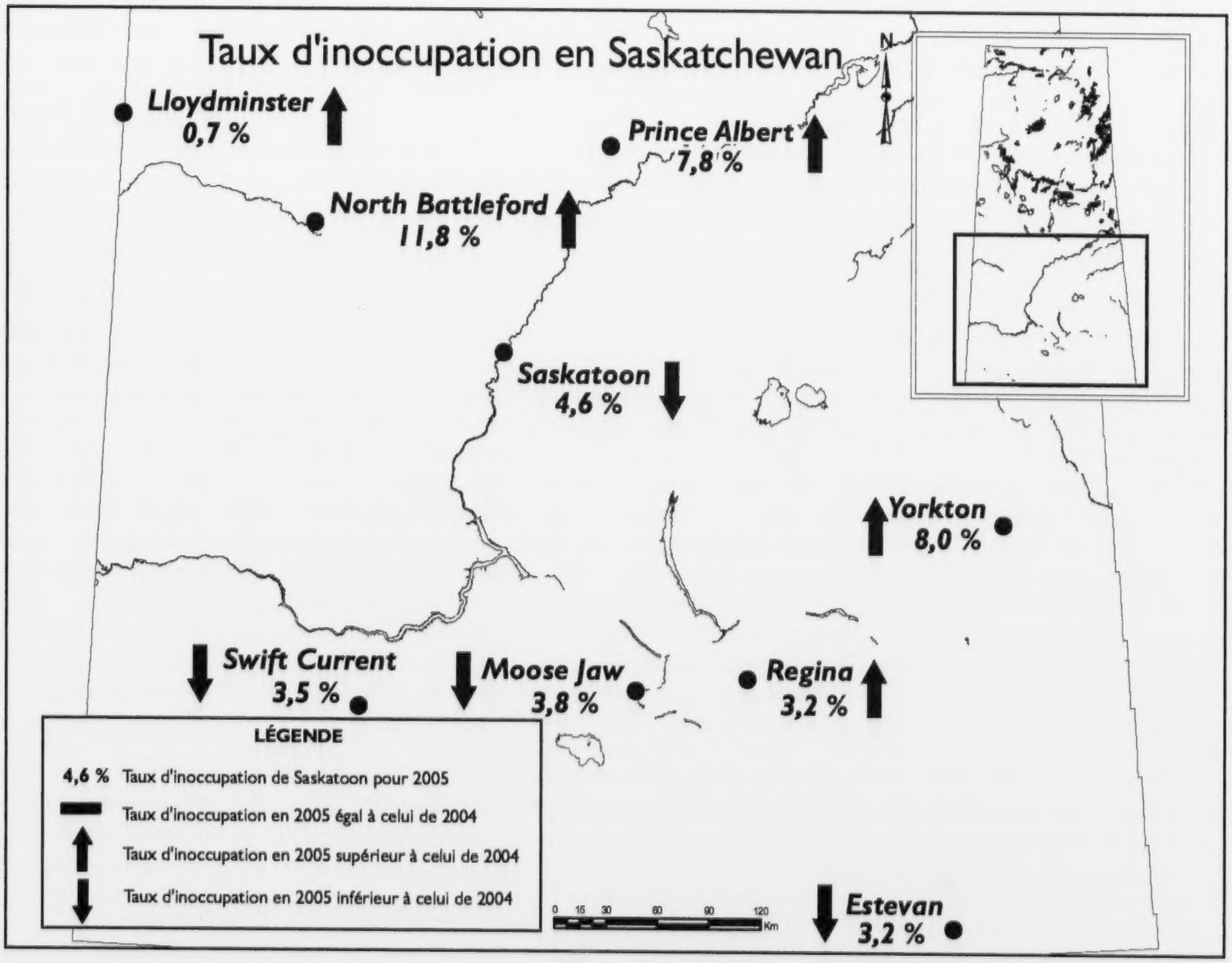
Lloydminster
La vitalité du secteur pétrolier et du commerce du détail a gardé le taux d'inoccupation à un bas niveau, à savoir 0,7 %. L'activité sur le marché de la revente donne à penser que certains locataires choisissent d'acheter un logement. Le loyer moyen a augmenté de 2,2 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

North Battleford
Le taux d'inoccupation moyen est monté de 9,7 %, en 2004, à 11,8 %, cette année. Le loyer moyen a quant à lui augmenté de près de 5 % pour atteindre 424 $ durant la période.

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION


Taux d'inoccupation en Saskatchewan
N
Lloydminster
0,7 %
Prince Albert
7,8 %
North Battleford
11,8 %
Saskatoon
4,6 %
Yorkton
8,0 %
Swift Current
3,5 %
Moose Jaw
3,8 %
Regina
3,2 %
Estevan
3,2 %
LÉGENDE
4,6 % Taux d'inoccupation de Saskatoon pour 2005
Taux d'inoccupation en 2005 égal à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 supérieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 inférieur à celui de 2004
0 15 30 60 90 120
Km

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina (RMR)	3,7	4,4	3,1	3,6	2,2	2,7	3,9	0,7	2,7	3,2
Saskatoon (RMR)	5,6	4,4	4,8	3,3	7,2	5,3	9,2	8,1	6,3	4,6
Estevan (AR)	13,6	27,3	18,8	3,0	16,9	2,0	2,0	0,0	15,9	3,2
Lloydminster (AR) (1)	0,0	0,0	0,2	0,8	0,0	0,4	0,0	1,9	0,1	0,7
Moose Jaw (AR)	11,0	12,4	5,3	4,0	3,0	2,9	**	3,6	4,3	3,8
North Battleford (AR)	17,1	10,0	10,8	12,5	8,9	11,8	0,0	8,8	9,7	11,8
Prince Albert (AR)	15,4	12,1	8,9	7,6	6,3	7,4	7,5	9,1	7,7	7,8
Swift Current (AR)	26,5	4,3	10,5	2,1	7,1	3,4	0,0	9,2	8,8	3,5
Yorkton (AR)	7,1	11,9	1,9	8,3	7,2	7,4	6,5	5,7	5,2	8,0
Saskatchewan, centres de 10 000+	**6,4**	**5,6**	**4,6**	**3,8**	**5,3**	**4,5**	**6,6**	**6,6**	**5,1**	**4,4**

1. Englobe les secteurs de l'AR faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan

Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina (RMR)	361	368	503	505	602	607	711	701	543	547
Saskatoon (RMR)	372	374	472	477	580	584	628	629	531	536
Estevan (AR)	319	322	467	471	557	549	657	671	526	525
Lloydminster (AR) (1)	443	406	521	540	625	634	700	711	588	601
Moose Jaw (AR)	297	314	412	428	533	551	**	479	470	486
North Battleford (AR)	293	303	356	373	441	460	547	533	404	424
Prince Albert (AR)	319	350	459	461	523	525	566	575	498	503
Swift Current (AR)	257	276	358	371	446	470	511	542	411	430
Yorkton (AR)	314	319	416	413	488	481	547	553	454	446
Saskatchewan, centres de 10 000+	**357**	**362**	**476**	**481**	**574**	**579**	**624**	**624**	**525**	**531**

1. Englobe les secteurs de l'AR faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Regina (RMR)	33	747	182	5 080	147	5 402	1	202	364	11 431
Saskatoon (RMR)	31	712	189	5 801	418	7 862	64	796	702	15 171
Estevan (AR)	6	22	5	166	5	256	0	50	16	494
Lloydminster (AR) (1)	0	55	5	593	4	911	2	104	11	1 663
Moose Jaw (AR)	7	58	25	643	21	729	1	30	55	1 460
North Battleford (AR)	4	40	41	328	59	502	3	34	107	904
Prince Albert (AR)	11	93	54	714	90	1 220	23	252	178	2 279
Swift Current (AR)	2	47	6	286	15	435	6	65	29	833
Yorkton (AR)	10	84	26	314	28	379	4	70	68	847
Saskatchewan, centres de 10 000+	**105**	**1 858**	**533**	**13 926**	**788**	**17 695**	**105**	**1 603**	**1 530**	**35 082**

1. Englobe les secteurs de l'AR faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan

Taux de disponibilité (%) des appartements selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina (RMR)	5,3	6,5	4,7	5,4	3,9	4,3	4,3	4,6	4,4	4,9
Saskatoon (RMR)	8,5	7,0	6,7	5,3	9,5	7,4	11,8	10,1	8,5	6,7
Estevan (AR)	s.o.	27,3	s.o.	4,8	s.o.	5,5	s.o.	0,0	s.o.	5,7
Lloydminster (AR) (1)	s.o.	0,0	s.o.	0,8	s.o.	0,4	s.o.	1,9	s.o.	0,7
Moose Jaw (AR)	s.o.	14,2	s.o.	5,6	s.o.	4,5	s.o.	17,8	s.o.	5,6
North Battleford (AR)	s.o.	10,0	s.o.	13,1	s.o.	13,3	s.o.	11,8	s.o.	13,1
Prince Albert (AR)	s.o.	12,1	s.o.	10,0	s.o.	9,2	s.o.	12,3	s.o.	9,9
Swift Current (AR)	s.o.	8,5	s.o.	3,8	s.o.	4,1	s.o.	9,2	s.o.	4,7
Yorkton (AR)	s.o.	14,3	s.o.	9,9	s.o.	9,8	s.o.	8,6	s.o.	10,2
Saskatchewan, centres de 10 000+	**6,8**	**7,7**	**5,8**	**5,7**	**7,2**	**6,2**	**10,2**	**9,0**	**6,7**	**6,2**

1. Englobe les secteurs de l'AR faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de la Saskatchewan, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 403-515-3006 ou à l'adresse électronique suivante : **msilenzi@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report Highlights.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

Pour obtenir un aperçu national et des statistiques sur toutes les RMR du Canada, veuillez consulter le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : **www.schl.ca/fr/presse/commu/index.cfm**

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.